

## Immobilienwert belastbar und verlässlich

Die richtige Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie ist das A & O bei jeder Vermögensübertragung. Individuelle Besonderheiten bestimmen den tatsächlichen Wert.

**Ein Haus oder eine Eigentumswohnung ist für die meisten Verbandsmitglieder mehr als eine Kapitalanlage. Die eigenen vier Wände sind die Basis für die private Existenz und die Alterssicherung.** Sie sind auch die Vermögenswerte, die in aller Regel als Vermächtnis dem oder den Erben übereignet werden. Auch bei einem Verkauf oder Kauf einer Immobilie sollte der tatsächliche Wert in die Waagschale kommen. Doch was ist das Haus oder die Wohnung wirklich wert?

Rolf und Iris B. besitzen drei Häuser, zwei „Elternhäuser“ und ihr in den 80er Jahren errichtetes Einfamilienhaus. Alle Immobilien sind in unterschiedlichen Lagen und von verschiedenem Wert. Jedem der beiden Kinder möchten sie ein „Elternhaus“ vorab als Schenkung „vererben“. Als Gegenleistung möchten sie sicherstellen, dass sie von ihnen im Alter versorgt und gepflegt werden. Und: Jedes Kind soll sich mit seinem Erbe nicht benachteiligt fühlen. Es ist ihnen auch wichtig, dass die Geschwister wegen des Erbes nicht miteinander in Streit geraten. Deshalb möchten sie wissen, was die Grundstücke und die Häuser tatsächlich wert sind.

### Vorsicht bei Schnellbewertungen

Verschiedene Immobilienportale im Internet bieten eine „Schnellbewertung“. Nach der Eingabe von Eckdaten geben sie ein Ergebnis aus, hinter dem ein Euro-Zeichen einen Wert vorgibt. Belastbar sind diese „Bewertungen“ nicht - auch wenn man dafür Geld bezahlt hat. Solche datenbankgestützten Dienste wurden für Banken, Bausparkassen und Versicherungen entwickelt, damit der Sachbearbeiter schnell einen Wert taxieren kann, um rasch über die Kreditwürdigkeit entscheiden zu können. Bei Immobilienübertragungen taugen jedoch diese „Bewertungen“ nicht. Die Abweichungen zum „wahren“ Verkehrswert liegen bei 15 - 50 %. Denn hier sollte der tatsächliche Substanzwert nach eingehender Prüfung durch einen Experten vor Ort transparent und nachvollziehbar zugrunde gelegt werden. „Zwar regelt der Markt den Preis, aber der Preis sollte den



In einem Haus steckt oft die Lebensleistung einer Familie. Beim Schenken oder Vererben an die Kinder, aber auch beim Verkauf, ist die exakte Wertermittlung die belastbare Basis für den Wert der Immobilie. Der Sachverständige Ekkehard Bös nimmt hier die Daten eines Siedlungshauses auf – Grundlage für sein Wertgutachten. Foto: Schimanek.

aktuellen, wirklichen Wert wiedergeben“, erläutert Ekkehard Bös, der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige. Eine fehlerhafte Wertfestsetzung in diesem Bereich bringt schnell Verluste in Höhe von mehreren 10.000 € mit sich.

### Individuelle Situation bestimmt den Wert

„Wir in Baden-Württemberg raten unseren Mitgliedern, bei der Immobilienübergabe auf belastbare Gutachten zu bauen. Denn als Verband setzen wir bei allen Dienstleitungen auf Qualität und Wertigkeit“, erläutert der Landesgeschäftsführer Axel Ackermann seinen Rat. Nur ein qualifizierter Sachverständiger, der vor Ort das Objekt eingehend untersucht, kann die individuellen Besonderheiten richtig bewerten. Hierzu gehören neben der Lage und der Bestimmung der richtigen Größe auch die Ausstattungsdetails, die durchgeführten oder geplanten Modernisierungen, Bauschäden, Abweichungen bei der Grundstücksausnutzung oder dem Mietertrag. Dass Schnellbewertungen nicht sehr belastbar sind, darauf hat in der letzten Ausgabe FuG (3/14) hingewiesen: „Das Online-Tool dient nur zur ersten Information, ersetzt aber keinen qualifizier-

ten Gutachter! Für diese oder auch rechtliche Gegebenheiten wie Nießbrauch und Wege-rechte ist das qualifizierte Urteilsvermögen eines Gutachters unabdingbar.“

### Sonderkonditionen bei Gutachter

Wer bei der Wertermittlung spart, erweist sich unter Umständen einen Bärendienst. Denn Fehler, etwa bei einem Verkauf bei zu niedrigem Preis, sind nicht mehr rückgängig zu machen. Deshalb: Die Feststellung des Wertes einer Immobilie und somit den Wert des eigenen Vermögens, sollte man nicht dem Zufall überlassen. Der Landesverband setzt daher auf die Kooperation mit dem Sachverständigen Ekkehard Bös. Er ist für zahlreiche Amts- und Landgerichte entlang der „Rheinschiene“ als Gutachter in Immobilienwertfragen tätig. Für Mitglieder des Verbands Wohneigentum bietet er seine Gutachtertätigkeit zu Vorzugskonditionen an.

#### IMPRESSUM

Verantwortlich für „Wir in Baden-Württemberg“:  
Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V.,  
Axel Ackermann (Geschäftsführer)  
**Redaktion:** Axel Ackermann, Roland Schimanek (PR-punktum!)  
**Layout und Satz:** Roland Schimanek  
**Kontakt:** Steinhäuserstr. 1, 76135 Karlsruhe Tel.: 0721 – 981 62-0,  
Fax: 0721 – 981 626 2.  
**E-Mail:** [redaktion-bw@verband-wohneigentum.de](mailto:redaktion-bw@verband-wohneigentum.de)

## Ungebührliche Gebühren

Eine Bank lebt nicht vom Zins allein. Seit Jahren sind Geldhäuser sehr kreativ, wenn es um die Schaffung von Zuflüssen geht. Auch Gebühren sind eine stetig sprudelnde Quelle. Zwar haben mehrere Oberlandesgerichte (OLG) und sogar der Bundesgerichtshof (BGH) immer wieder Gebührenklauseln für unwirksam erklärt, dennoch werden sie Bankkunden immer wieder in Rechnung gestellt, in der

Hoffnung, sie werden es hoffentlich nicht bemerken...

Zu den unwirksamen Gebühren gehören etwa Bearbeitungsgebühren bei Verbraucherkrediten. Solche „Kreditnebenkosten“ sind nach mehreren OLG-Urteilen unzulässig. Eine abschließende Entscheidung des BGHs steht noch aus. Sollten Ihnen im Jahr 2011 solche Bearbeitungsgebühren berechnet worden sein, sollten Sie diesen bis zum

31.12.2014 widersprechen, ehe dafür die Verjährung eintritt.

Bestimmte Gebühren aus der Kontoführung und dem Zahlungsverkehr hat der BGH ebenfalls für unzulässig erklärt. Das betrifft die Gebühren für nicht eingelöste Lastschriften oder geplatzte Schecks. Auch Kosten für nicht ausgeführte Überweisungen oder Daueraufträge entspringen dem Wunsch auf beiläufigem Geldzufluss. Sie sind unzulässig, selbst wenn sie dem Kunden als „Schadensersatz“ in Rechnung gestellt werden. Dasselbe gilt für Treuhandgebühren

bei der Ablösung von Krediten und für besondere Gebühren bei Kontopfändungen.

Das Bankrecht ist kompliziert und jeder Fall muss gesondert betrachtet werden. Wenn Ihre Briefe an die Bank nicht zu einem Verzicht und zur Rückzahlung der Gebühren führen, sollten Sie dennoch Ihre Interessen weiterverfolgen. Beschweren Sie sich beim zuständigen Ombudsmann, der Verbraucherzentrale oder setzen Sie Ihr Recht mit Hilfe eines Anwalts durch.

Petra Hildebrand-Blume  
Heddesheim, Rechtsanwältin

## Kurz notiert

Die **Grundsteuerreform** steht auf der Agenda der Großen Koalition. In der derzeitigen Diskussion sind vier Modelle: das Bodenwertmodell, das als Basis den Grundstückswert zugrunde legt, das Verkehrswertmodell, das den Grundstücks- und den Gebäudewert kombiniert, das Äquivalenzmodell, das nur die Grundstücksgröße und die Geschosshöhe, nicht aber den Verkehrswert zugrunde legt. Die Steuergewerkschaft hat nun eine „qualifizierte Parallelverschiebung“ des Einheitswerts vorgeschlagen. Damit würden die Einheitswerte von 1935 bzw. 1964 an heutige Werte angepasst. Auch solle eine Kommune mehrere Hebesätze einführen können, um die Standortwerte exakt zu erfassen.

+++

Mitte Februar 2014 ist in Baden-Württemberg das **novellierte Nachbarrecht** in Kraft getreten. Wie in 11/2013 berichtet, ist nun bei grenzbebauten Häusern u.U. die Außendämmung möglich. Diese darf, wenn sie nur eine geringfügige Beeinträchtigung für den betroffenen Nachbarn darstellt, bis zu 25 cm auf das Nachbargrundstück ragen.

++++

Die Siedlergemeinschaft Neureut-Kirchfeld „Schaffergilde“ und der Bürgerverein Neureut-Kirchfeld e.V. haben sich am 19.2.14 zum **Bürgerverein Siedlergemeinschaften Neureut-Kirchfeld e.V.** zusammengesetzt. Mit über 420 Mitgliedsfamilien entstand nun die mitgliederstärkste Gemeinschaft in der Kreisgruppe Karlsruhe.

## Termine 2014

- 05.04. Landesverbandsvorstandssitzung im SBZ in Karlsruhe
- 12.04. Treffen der süddeutschen Landesverbände in Weißenthurm, Rheinland-Pfalz
- 26.04. Siedlungsförderungsverein Hessen – Mitgliederversammlung
- 03.05. Internetschulung der KG Buchen-Wertheim und Mosbach im SBZ in Karlsruhe
- 27.05. Vortragsabend mit dem Verband Privater Bauherren

### ZG Raiffeisen Einkaufsabende für Mitgliedsfamilien

10 Prozent auf das ganze Sortiment am:

- |                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| 08.04. Denzlingen     | 09.04. Teningen              |
| 10.04. Donaueschingen | 16.04. Karlsruhe und Tiengen |
| 17.04. Gaggenau       | 22.04. Albbruck              |
| 24.04. Mühlhausen     |                              |



**„Der Sozialfonds Wohneigentum e.V. kann Menschen in Not schnell helfen: sei es kurzfristig zur Überbrückung oder als nachhaltige Hilfe. Er ist lebendige Solidarität.“**

Wolfgang Roth, Fachanwalt für Erbrecht  
(Obrigheim)

### Spendenkonto:

Sozialfonds Wohneigentum e.V.  
Bank für Sozialwirtschaft Karlsruhe  
IBAN: DE 83660205000008741099  
BIC: BFSWDE33KRL

## Service- & Beratungszentrum

Persönliche Beratungen durch unsere Rechtsexperten  
Steinhäuserstr. 1, 76135 Karlsruhe

Wolfgang Roth u. Thomas Maulbetsch, Fachanwälte für Erbrecht

- **Erbrecht** Mittwoch 09.04.2014
- **Vorsorgevollmacht** Donnerstag 15.05.2014
- **Patientenverfügung** 15.30 - 17.30 Uhr

Beratung kostenpflichtig nach Aufwand!

Bertram Joachim Schmitt, Rechtsanwalt

- **Mietrecht** Donnerstag 10.04.2014
- **WEG-Recht** 16.00 - 18.00 Uhr
- **Nachbarrecht** Erstberatung kostenfrei!

Ekkehard Bös, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

- **Erstberatung für Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke**
- **Erstellung von Vollgutachten für Immobilien jeder Art**

Beratung kostenpflichtig nach Aufwand!

Ralf Mikitta, Sicherheitsberater des Landesverbandes

- **Beratung zum Schutz vor Wohnungseinbrüchen**
- **Vorbeugender Brandschutz**

Beratung kostenpflichtig nach Aufwand!

Anmeldung für alle Termine erforderlich!  
Geschäftsstelle des Landesverbandes

0721 981 62-0 oder

[baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de](mailto:baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de)

Zu den Beratungsterminen bitte die nötigen Unterlagen sowie den Mitgliedsausweis mitbringen.